

Org Nr: 716000-1009

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr: 716000-1009

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716000-1009 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på följande fastigheter i Täby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlavagnen mv	1962-11-01	1961
Karlavagnen p-pl	1962-11-01	1961
Täby	1962-11-01	1962
Venus 1-7 1	1962-11-01	1962
Venus 1-7 Loka	1962-11-01	1961

### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
704	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	57851
540	p-platser	0
225	garageplatser	3004
212	lokaler (hyresrätt) & extra förråd	2734
<b>Totalt 1681 objekt</b>		<b>63589</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

2 rok:	33
2 rok:	202
3 rok:	271
4 rok:	187
5 rok:	11



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Tångring	Ordförande (F)	2017-08-21	
Göte Nilsson	Vice ordförande (F)	2008-07-09	
Erik Jacobsson	Sekreterare (F)	2018-09-19	
Anders Wahlberg	Ledamot (F)	2019-07-23	
Hans Jansson	Ledamot	2017-08-21	
Sara Resander	Ledamot	2022-07-11	
Eva Stålnacke	Ledamot	2022-07-11	
Sofia Parmström	Ledamot	2017-08-21	2022-07-11
Micael Hjertberg	Ledamot	2021-06-03	
Lars Erik Lundqvist	Ledamot	2019-07-23	
Magnus Deutgen	Ledamot	2019-07-23	
Eva Lindberg	Ledamot	2020-08-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Wahlberg, Magnus Deutgen, Eva Lindberg, Lars Erik Lundqvist, Sara Resander samt Eva Stålnacke.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göte Nilsson, Magnus Tångring, Anders Wahlberg samt Erik Jacobsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Andreas Minne med Jelena Ljusic som suppleant valda av föreningen, samt extern revisor Josef Hagsten hos Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning har varit: Tommy Van Ginhoven (sammanställande), Jim Milerud, samt Magnus Hagvall, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 77 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 5 % för att stärka föreningens finanser för framtida investeringar, samt att löpande kostnader för el, vatten och sophantering har ökat mer än förväntat.

Föreningen har sedan 2017 övergått till en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-04-19 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Brf Venus har under året erlagt 1 MSEK till brf Jupiter i enlighet med den förlikning som gjordes i Attunda tingsrätt under våren 2021.

**Senaste åren genomfördes följande åtgärder:**

Årtal	Ändamål
2009	Stamreovering genom relining.
2013-2015	Komplett byte av fönster.
2014	Installation av elektroniskt passersystem (RCO).
2014	Moderniserat informationstavlor i entréerna på Meteorvägen.
2016	Byte av portar mot innergården på Meteorvägen.
2014-2017	Renovering garage av golv, väggar och tak.
2015-2021	Renovering av skyddsrummen med bl.a. nödventiler och sandfilter.
2017-2019	Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteorvägen och Kometvägen.
2017-2018	Ombyggnation av ventilation i Galaxen, Grindtorpssalen och andra allmänna ytor.
2018	Byte av armaturer till LED i allmänna utrymmen.
2018	Ny gårdsbelysning.
2018	Byte av termostatventiler på radiatorer.
2018-2019	Nya träningsredskap i gymmet i Galaxen fritidscenter.
2019	Automatdoserande tvättmaskiner i hela föreningen.
2020	Förbättrad varmvattencirkulationen på Kometvägen.
2018-2020	Entrérenovering och ommålning av samtliga entréer och trapphus, hissdörrar och hiss bjälklag.
2020	Radonmätning.
2020	Upprustning av samtliga miljörum.
2020	Stampsplining av samtliga stammar på Komet- och Meteorvägen, inklusive våra övriga lokaler.
2020	Installation av två nya tryckstegringspumpar för bättre vattenleverans till höghuset på Kometvägen.
2020	Upphandling av ny TV-leverantör och omförhandling av bredband.
2020	Nya regler i våra elektronikrum.
2020	Nya bollplaner.
2021	Nya entrétavlor på Komet- och Meteorvägen.
2021	Påbörjat arbete med elkonsolidering och individuell mätning (IMD) av el.
2021	Radonsanering.
2021	OVK utförts på Meteorvägen.
2021	Byte av belysningar i gångtunnlar.
2021	Ny pergola.

**Utfört 2022:**

- OVK Meteorvägen
- OVK Kometvägen (pågår även år 2023)
- Byte av belysningsarmaturer på fasad på Kometvägen mot parkeringen samt innergård
- Målning av samtliga tvättstugor på Kometvägen
- Målning av karmar runt garageportar Kometvägen
- Byte av 2 st expansionskärl (Kometvägen 5 & 17)
- Cykelrensning
- Byte av samtliga hissar på Kometvägen (4 hissar slutförs år 2023)
- Ny stentrappa Meteorvägen 2 (utsida)
- Meteorvägen fasadputs mot innergård (pågår även år 2023)
- IMD (Individuell mätning och debitering av elförbrukning)
- Nya rökluckor på tak Meteorvägen 58, 54, 48, 44, 22
- Parkering på Grindtorpsvägen blir betalparkering (påbörjat 2022)
- Parkeringsservitut mellan Brf Jupiter & Brf Venus inskrivet och klart

Löpande arbete: Upprustning av gemensamhetsytor och lekplatser på innergården, och installation av laddstolpar på Meteorvägen och Kometvägen. Antalet ökas efter behov.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- 2020-2025 Nya balkonger, samtliga kommer att bytas ut och inglasas. I samband med det byts betongelementen på gavlarna
- 2023 Nya entréportar Kometvägen, sidan mot parkeringen
- 2023 Tak - byte av tätskikt samt installation av solceller
- 2023 Renovering av fasader
- 2025 Målning av förråd
- 2026 Byte av garageportar
- 2023-2026 Byte av tvättmaskiner
- 2030 -2031 Stambyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 85 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 940 och under året har det tillkommit 96 och avgått 95 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 941.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	192	210	183	138	170
Skuldsättning, kr/kvm	2 578	2 599	1 834	1 766	1 781
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	190	172	148	159	161
Driftskostnad, kr/kvm	542	484	475	495	455
Årsavgifter, kr/kvm	703	670	638	607	607
Totala intäkter, kr/kvm	754	713	675	650	642
Nettoomsättning, tkr	47 088	43 078	40 869	39 375	38 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 811	7 363	5 752	3 290	-969
Soliditet, %	24	20	26	24	22

#### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Syfte: Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Syfte: Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

Syfte: Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Syfte: Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Syfte: Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

Syfte: Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 442 495	0	0	5 442 495
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 835 622	0	-922 240	11 913 398
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 278 117</b>	<b>0</b>	<b>-922 240</b>	<b>17 355 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	24 183 596	7 362 856	922 224	32 468 676
Årets resultat, kr	7 362 856	-7 362 856	3 811 297	3 811 297
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>31 546 452</b>	<b>0</b>	<b>4 733 521</b>	<b>36 279 973</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>49 824 569</b>	<b>0</b>	<b>3 811 281</b>	<b>53 635 866</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 856 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 778 224 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	31 546 452
Årets resultat, kr	3 811 297
Reservation till underhållsfond, kr	-2 856 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 778 224
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>36 279 973</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>36 279 973</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	47 087 943	43 077 832
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-31 063 968	-25 877 740
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 932 722	-1 887 984
Planerat underhåll		-3 778 224	-1 735 994
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 549 759	-1 539 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 025 973	-3 649 097
Summa rörelsekostnader		-42 350 645	-34 690 295
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 737 298</b>	<b>8 387 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	263 787	109 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 189 789	-1 134 124
Summa finansiella poster		-926 001	-1 024 681
<b>Årets resultat</b>		<b>3 811 297</b>	<b>7 362 856</b>



**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	135 615 174	139 641 147
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>38 207 328</u>	<u>14 532 428</u>
		173 822 502	154 173 575
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>173 823 002</u>	<u>154 174 075</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		113 122	338 220
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 464 780	9 584 157
Placeringskonto HSB Stockholm		0	0
Övriga fordringar	Not 10	42 570	32 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>4 042 551</u>	<u>2 363 923</u>
		11 663 023	12 319 042
Kortfristiga placeringar	Not 12	36 000 000	50 000 000
Kassa och bank	Not 13	84 217	76 016
Summa omsättningstillgångar		<u>47 747 240</u>	<u>62 395 058</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>221 570 241</u></b>	<b><u>216 569 133</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 442 495	5 442 495
Yttre underhållsfond	<u>11 913 398</u>	<u>12 835 622</u>
	17 355 893	18 278 117
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	32 468 676	24 183 596
Årets resultat	<u>3 811 297</u>	<u>7 362 856</u>
	36 279 973	31 546 452
Summa eget kapital	<u>53 635 866</u>	<u>49 824 569</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>102 375 000</u>	<u>156 175 000</u>
	102 375 000	156 175 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 53 800 000	1 250 000
Leverantörsskulder	5 289 604	2 158 731
Skatteskulder	67 328	114 613
Fond för inre underhåll	322 422	329 659
Övriga skulder	Not 16 176 625	121 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>5 903 397</u>	<u>6 595 299</u>
	65 559 375	10 569 564
Summa skulder	167 934 375	166 744 564
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>221 570 241</u></b>	<b><u>216 569 133</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 811 297	7 362 856
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 025 973	3 649 097
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 837 270</u>	<u>11 011 953</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 463 357	-531 414
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>2 439 811</u>	<u>-973 974</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 813 724</u>	<u>9 506 565</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-23 674 900	-8 208 850
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-23 674 900</u>	<u>-8 208 850</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 250 000	46 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 250 000</u>	<u>46 300 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-16 111 176</b>	<b>47 597 715</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>59 660 173</b>	<b>12 062 458</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>43 548 997</b>	<b>59 660 173</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	40 673 124	38 735 052
Individuell mätning el	1 691 614	0
Hyror	3 702 724	3 518 041
Övriga intäkter	1 426 202	1 034 186
Bruttoomsättning	<u>47 493 664</u>	<u>43 287 279</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-400 297	-208 337
Hyresförluster	-5 424	-1 110
	<b>47 087 943</b>	<b>43 077 832</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 939 120	3 895 545
Reparationer	5 112 703	3 078 162
El	4 730 308	1 907 115
Uppvärmning	6 550 669	6 422 731
Vatten	1 894 121	2 097 516
Sophämtning	2 169 276	1 704 807
Fastighetsförsäkring	1 281 301	1 281 301
Kabel-TV och bredband	935 367	1 162 639
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 281 376	1 225 136
Förvaltningsarvoden	2 959 190	2 894 782
Övriga driftkostnader	210 536	208 006
	<b>31 063 968</b>	<b>25 877 740</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	240 433	177 289
Hyror och arrenden	282 483	158 241
Förbrukningsinventarier och varuinköp	746 849	404 733
Administrationskostnader	457 868	713 403
Extern revision	23 768	84 551
Konsultkostnader	1 721	170 167
Medlemsavgifter	179 600	179 600
	<b>1 932 722</b>	<b>1 887 984</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	1 014 251	974 502
Revisionsarvode	22 223	17 018
Övriga arvoden	32 465	65 622
Löner och övriga ersättningar	144 000	138 000
Sociala avgifter	336 820	344 338
	<b>1 549 759</b>	<b>1 539 480</b>

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 736	6 562
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	101	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	253 852	100 794
Övriga ränteintäkter	2 099	2 087
	<b>263 787</b>	<b>109 443</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 191 062	1 130 512
Övriga räntekostnader	-1 273	3 612
	<b>1 189 789</b>	<b>1 134 124</b>

## 2022 | ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	229 070 634	217 374 074
Anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
Årets investeringar	0	11 696 560
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>235 769 234</b>	<b>235 769 234</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-96 128 087	-92 478 990
Årets avskrivningar	-4 025 973	-3 649 097
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 154 060</b>	<b>-96 128 087</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>135 615 174</b>	<b>139 641 147</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	670 000 000	538 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 800 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	535 000 000	491 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 400 000	9 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 226 200 000</b>	<b>1 048 800 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 532 428	18 020 139
Årets investeringar	23 674 900	8 208 850
Omklassificering till byggnad	0	-11 696 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>38 207 328</b>	<b>14 532 428</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	24 020	16 592
Skattefordran	18 550	0
Övriga fordringar	0	16 150
	<b>42 570</b>	<b>32 742</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 305 426	2 215 051
Upplupna intäkter	1 737 125	148 872
	<b>4 042 551</b>	<b>2 363 923</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	18 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	30 000 000	32 000 000
	<b>36 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Nordea	80 836	72 640
	Nordea plusgiro	3 381	3 377
		<b>84 217</b>	<b>76 016</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758220918	0,35%	2023-06-21	52 550 000	0
Nordea	39788931383	0,96%	2024-10-16	36 000 000	0
Nordea	39788938361	0,96%	2024-10-16	34 500 000	500 000
Nordea	39788963994	0,99%	2025-04-17	33 125 000	750 000
				156 175 000	1 250 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 149 925 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 102 375 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 214 413 550 214 413 550

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	53 800 000	1 250 000
	<b>53 800 000</b>	<b>1 250 000</b>
Varav amortering	1 250 000	1 250 000

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	30 720	47 020
Momsskuld	0	-45 670
Källskatt	120 367	119 912
Övriga kortfristiga skulder	25 538	0
	<b>176 625</b>	<b>121 262</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	150 969	156 210
Förutbetalda hyror och avgifter	4 135 606	3 803 741
Övriga upplupna kostnader	1 616 822	2 635 348
	<b>5 903 397</b>	<b>6 595 299</b>

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 19</b>		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Proprieborgen för panncentralen Citys räkning gentemot AB Fortum Värme samägd med Stockholm Stad	22 000 000	22 000 000

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Anders Wahlberg	Erik Jacobsson	Eva Lindberg
Eva Stålnacke	Göte Nilsson	Hans Jansson
Lars Erik Lundqvist	Magnus Deutgen	Magnus Tångring
Micael Hjertberg	Sara Resander	

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Andreas Minne  
Av föreningen vald revisor

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Täby  
Org.nr. 716000-1009

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Täby för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller äsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Venus i Täby för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

Andreas Minne  
Föreningsvald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS TÅNGRING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 22:40:04



**ERIK JACOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:08:44



**LARS ERIK LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:17:14



**MAGNUS DEUTGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:36:42



**EVA STÅLNACKE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:55:59



**GÖTE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 16:36:18



**HANS JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:26:52



**EVA LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:03:39



**SARA RESANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 22:13:50



**ANDERS WAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:29:00



**MICAEL HJERTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 23:25:46



**ANDREAS MINNE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 16:49:52



**JOSEF HAGSTEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:25:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS MINNE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 16:51:26



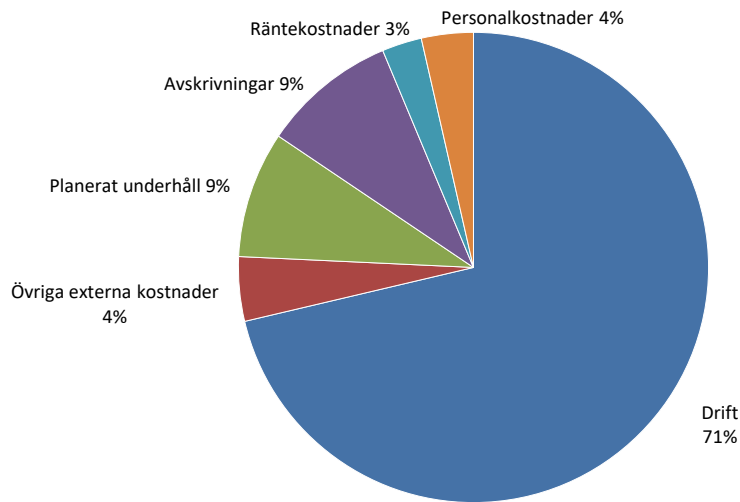
**JOSEF HAGSTEN**

**Bolagsrevisor**

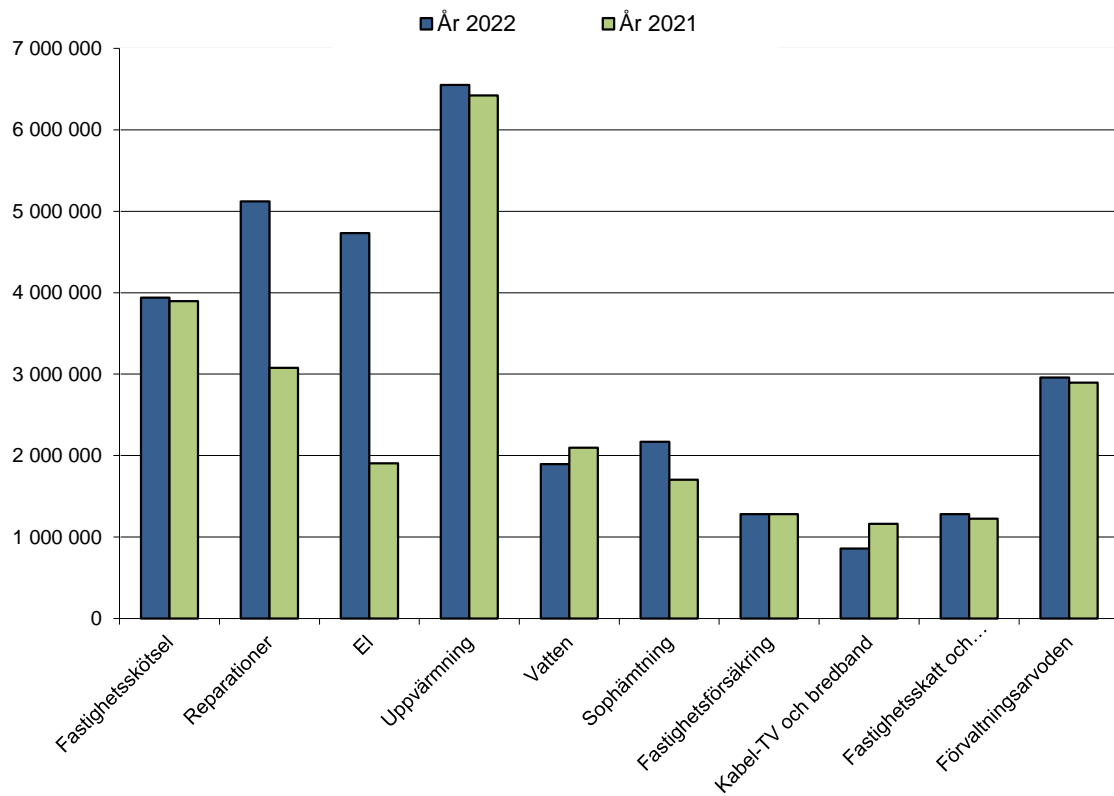
E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:53:43



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.